

**VORVERSION**  
Vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen



**Harter Straße 96** | 8053 Graz

Ihr Investment in Graz. Ihr IFA Bauherrenmodell Plus.





# Harter Straße 96

## IHR INVESTMENT IN GRAZ

Einfach, smart und sicher in Immobilien investieren. Das ermöglicht IFA Institut für Anlageberatung seit mehr als vier Jahrzehnten. Wir sind auf stabile Sachwerte spezialisiert und langjähriger Marktführer bei Immobilieninvestments für Privatanleger. Wir kennen den Markt und erkennen Trends, wir haben Zugang zu den besten Projekten und garantieren erstklassige Investments, die langfristig für Stabilität und Sicherheit stehen.

Was das Projekt "Harter Straße 96" – das bereits 487. IFA Bauherrenmodell – für Ihre finanzielle Zukunft tun kann, etwa für Vermögensschutz, Pensionsvorsorge und Generationenabsicherung, zeigen wir Ihnen in dieser Broschüre.

Wir freuen uns, wenn auch Sie auf Immobilieninvestments der IFA AG setzen.

Erwin Soravia  
CEO

Michael Baert  
CTO

Michael Meidlinger  
CFO

96





## Einfach.

- ✓ Sie erhalten unkomplizierten Zugang zu Immobilieninvestments
- ✓ Sie investieren in eine geprüfte Immobilie
- ✓ IFA übernimmt alle komplizierten und zeitaufwendigen Aufgaben für Sie



## Smart.

- ✓ Sie profitieren von steuerlichen Optimierungen und Förderungen
- ✓ Sie investieren in Graz, einer stark und konstant wachsenden Stadt
- ✓ Sie setzen auf geförderten Wohnbau mit langfristig stabilen Mieteinnahmen



## Sicher.

- ✓ Sie besitzen einen wertbeständigen Sachwert mit persönlich im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentum
- ✓ Sie profitieren von der Kompetenz des österreichischen Marktführers IFA
- ✓ Sie sind Teil einer starken Bauherren-Community



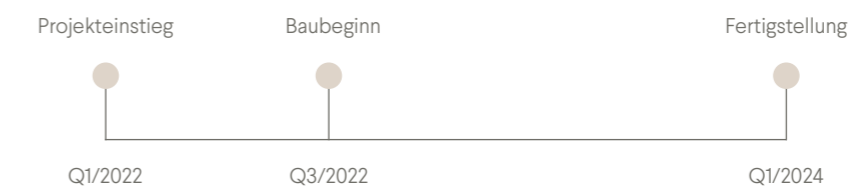


# Ihr Investment

## DATEN & FAKTEN

INVESTMENT	Langfristiges Immobilieninvestment im geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell Plus N°487
BETEILIGUNG	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell Plus mit persönlichem Eintrag Ihres Wohnungseigentums im Grundbuch
GESAMTINVESTITION	11 Mio. Euro
PROJEKT	Harter Straße 96, 8053 Graz, 30 Neubauwohnungen, 22 Tiefgaragenplätze
ERTRAGSBEWERTETE NUTZFLÄCHE	2.074 m <sup>2</sup>
GEPLANTER BAUBEGINN	Herbst 2022
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG	Frühjahr 2024

### TIMING



## Ihre Vorteile im Überblick

### IFA BAUHERRENMODELL PLUS

Das IFA Bauherrenmodell Plus kombiniert die Vorteile des klassischen Bauherrenmodells mit denen einer Vorsorgewohnung. Sie investieren in eine von Ihnen ausgewählte Wohnung des Projekts "Harter Straße 96" und werden damit zum anteiligen Miteigentümer dieser Immobilie. Ihr persönlicher Anteil wird im Grundbuch eingetragen, das Wohnungseigentum wird nach Baufertigstellung begründet. Der Mietenpool sichert die Einnahmen für vorerst 20 Jahre, danach ist eine Eigenvermietung möglich.

# Ihre Vorteile

#### IMMOBILIENBESITZ

Realer Sachwert als wertbeständige Kapitalanlage.

#### GEMEINSAM STARK

Sie profitieren von den Vorteilen einer Community gleichgesinnter Investoren.

#### WAHL DER WOHNUNG

Sie wählen beim Bauherrenmodell Plus, in welche Wohnung Sie investieren.

#### SICHERHEIT

Persönlicher Eintrag im Grundbuch. Ihr Wohnungseigentum wird nach Baufertigstellung begründet.

#### STABILE MIETEINNAHMEN

Geförderter Wohnbau ermöglicht inflationsgesicherte, indexierte Mieterträge als arbeitsfreies Zusatzeinkommen.

#### GEMEINSAME VERMIETUNG

Die gemeinsame Vermietung (Mietenpool) minimiert das Leerstandsrisiko für vorerst 20 Jahre. Danach ist beim Bauherrenmodell Plus eine Eigenvermietung möglich.

#### FÖRDERUNGEN

Förderzuschüsse durch das Land Steiermark.

#### BEGÜNSTIGTE ABSCHREIBUNG

Bauherrenmodelle ermöglichen eine auf 15 Jahre verkürzte Abschreibung (1/15-AfA) für Bau- und Nebenkosten.

#### STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

Sofortabschreibung der Werbungskosten und Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft.

#### UMFASSENDE SERVICELEISTUNGEN

Professionelles Immobilienmanagement minimiert Ihren Zeitaufwand.

# Genau richtig für Mieter

Das Projekt "Harter Straße 96" liegt in angenehmer und ruhiger Nachbarschaft inmitten von Einfamilienhäusern.

Jede Wohnung hat eine private Freifläche. Der große Grünbereich mit Kinderspielplatz

und die Tiefgarage sorgen zusätzlich für Wohnqualität und Komfort.

## 30 NEUBAUWOHNUNGEN

Wohnungsgrößen von 42 bis 92 m<sup>2</sup>

## MOBILITÄT

Stellplätze für 22 PKW und 34 Fahrräder

Vorbereitung für E-Tankstellen

## KELLERABTEIL / FAHRRADSTELLPLÄTZE

Platz und Stauraum für jeden Mieter

## PRIVATE FREIFLÄCHE

Jede Wohnung hat eine private Freifläche.

Alle Wohnungen im Erdgeschoss mit Eigengarten,

alle Wohnungen im Obergeschoss mit Balkon oder Terrasse.

## WOHNUNGEN BEZUGSFERTIG

Parkettboden verlegt in allen Wohnräumen

Hochwertige Küche inklusive Elektrogeräte

Badezimmer mit kompletter Sanitäreinrichtung wie Spiegel,

Handtuchheizkörper, Verfliesung bis Zargenoberkante

# Genau richtig für Sie

Das Projekt "Harter Straße 96" ermöglicht Ihnen ein maßgeschneidertes

Investment, das auf Ihren persönlichen Bedarf, Ihre Veranlagungserwartung

und Ihre Lebensplanung abgestimmt ist.

Welche Beteiligung für Sie am besten geeignet ist, darüber informieren Sie unsere

IFA Partner gerne in einem Gespräch – persönlich oder per Online-Meeting.

## BAUHERRENMODELL MIT TEILFINANZIERUNG

Rund 35% Ihres Investments erfolgen durch Eigenkapital, das in drei Tranchen einzuzahlen ist,

Rund 65% Ihres Investments können fremdfinanziert werden. Dies ermöglicht die

wirtschaftliche Nutzung von Inflation und absetzbaren Fremdkapitalzinsen.

- ✓ Ermöglicht ein höheres Immobilieninvestment mit geringerem Eigenkapital. Ideal, wenn Sie aufgrund Ihres Einkommens von steuerlicher Optimierung profitieren.

## BAUHERRENMODELL FÜR 100% BARZEICHNER

100% Barzeichnung Ihres Investments

- ✓ Ermöglicht steueroptimierte Soforterrträge und 10% liquide Förderzuschüsse ab Baufertigstellung durch das Land Steiermark.

# Langfristig nachhaltig

Mit jedem Immobilieninvestment, das wir realisieren, übernehmen wir Verantwortung. Gegenüber unseren Anlegerinnen und Anlegern, gegenüber Mieterinnen und Mietern, aber auch gegenüber unserer Umwelt. Und wir übernehmen sie gerne.

Die Umsetzung dieses Gedankens ist im Projekt "Harter Straße 96" durch eine Reihe baulicher Maßnahmen spürbar. Ein Auszug:

- Gebäude-Zertifizierung "KlimaAktiv" wird angestrebt
- Modernste Energiestandards und optimale Flächennutzung
  - Photovoltaik-Anlage am Dach vorgesehen
  - 34 Fahrrad-Stellplätze
- Vorbereitung für E-Tankstellen

## WIR LEBEN SOZIALE VERANTWORTUNG

Leistbarer Wohnbau ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Wir realisieren geförderten Wohnbau in nachgefragten Lagen. Hochwertige Ausführung, durchdachte Grundrisse und ein starker Fokus auf persönliche Freiräume garantieren ein lebenswertes und leistbares Zuhause für Familien, Paare und Singles.

## WIR REALISIEREN GRÜNOASEN ANSTELLE VON BETONWÜSTEN

Bereits bei der Planung der Gebäude berücksichtigen wir historischen Baumbestand und den Erhalt von Grünflächen. Wir pflanzen neue Bäume, begrünen Dächer und Fassaden und setzen auf verkehrsberuhigte Freiflächen sowie attraktive Gemeinschaftsflächen. Und tragen damit zu einer Verbesserung von Raumklima und Energiebilanz sowie zu einer Reduktion von CO<sub>2</sub> in der Luft bei.

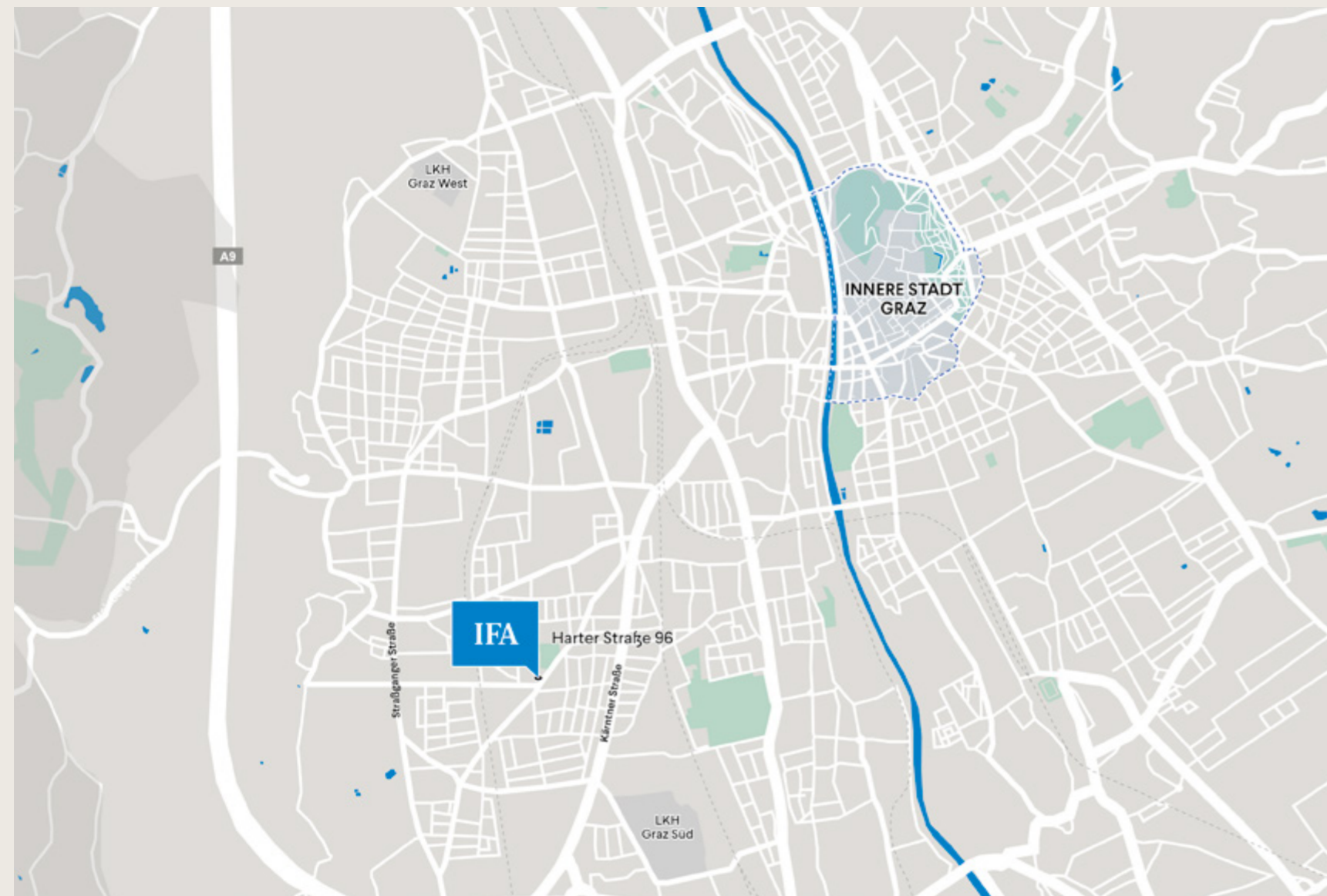
## WIR ENTWICKELN LEBENSÄRUME

Unsere Gebäude setzen wichtige Impulse zur Stadtentwicklung. Wir revitalisieren bestehende Gebäude und eliminieren vorhandene Substanz- und Funktionsschwächen. Dabei setzen wir auf Nachverdichtung anstelle von weiterer Bodenversiegelung oder Zersiedelung. Wir bauen dort, wo es bereits Infrastruktur gibt und fördern Stadtbelebung sowie "Grätzeltentren".

## WIR BAUEN AUF KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ

Bei all unseren Projekten verwenden wir ökologisch verträgliche, zertifizierte Baustoffe. Wärmespeicher reduzieren den Gesamtenergiebedarf, Wärmepumpen werden für Heizung und Kühlung genutzt, Photovoltaik-Anlagen versorgen Gebäude mit eigenem Strom. Wir achten auf optimale Tageslicht-Lenkung zur Minimierung der Energiekosten und optimieren den Wasserbedarf durch wassersparende Installationen und Regenwasser-Management.





## Gut gelegen

Die "Harter Straße 96" liegt im Grazer Bezirk Straßgang, dem drittgrößten Bezirk von Graz. Hier gibt es optimale Infrastruktur und Naherholung in unmittelbarer Umgebung.

Eine angenehme und beliebte Wohngegend, und dank der leistbaren Mieten im geförderten Wohnbau besonders nachgefragt.

### NAHVERSORGER

Supermarkt	110 m
Bäckerei	440 m
Einkaufscenter West	1.500 m

### KINDERGARTEN | SCHULEN

Mittelschule / Bundesgymnasium / Bundesrealgymnasium	100 m
Kindergarten	355 m
Private Volksschule	580 m

### ÄRZTLICHE VERSORGUNG | APOTHEKE

Allgemeinmediziner	420 m
Apotheke	520 m
LKH Graz II, Standort Süd	1.000 m

### ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Stadtbus "Klusemannstraße"	65 m
Regionalbus / Stadtbus "Niclas-Strobl-Weg"	550 m
Bahnhof "Graz-Wetzelsdorf"	670 m





# Graz

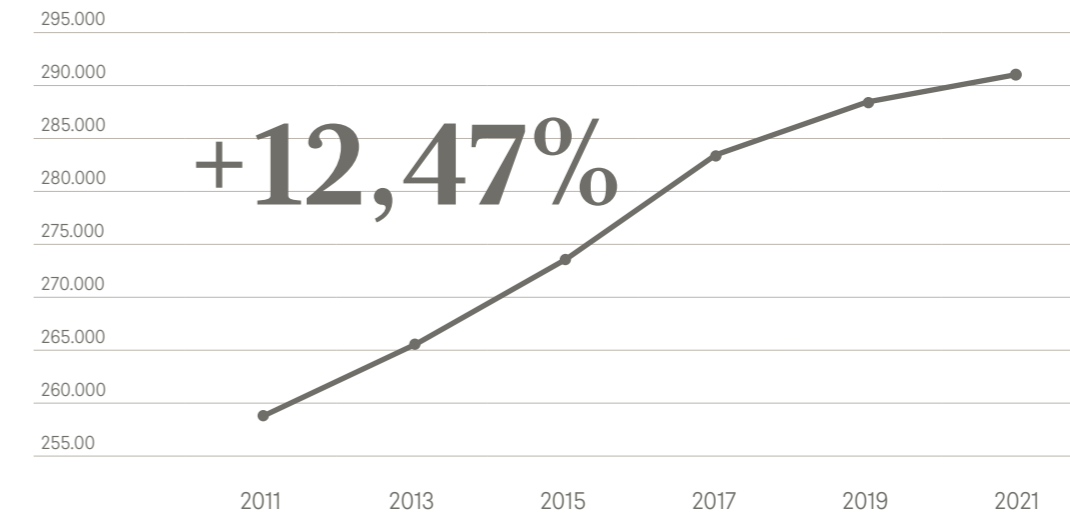
**STARKES WACHSTUM. STARKE NACHFRAGE.**

Plus 12 Prozent innerhalb von 10 Jahren: Graz ist neben Wien die am schnellsten wachsende Stadt Österreichs. Prognostiziert ist, dass in zehn Jahren ein Viertel der österreichischen Bevölkerung innerhalb der Stadtgrenzen von Graz und Wien wohnt. Die Nachfrage an hochwertigem, leistbarem Wohnraum ist somit jetzt und in Zukunft hoch.

Für Investoren sind Immobilien ein stabiler Anker im Portfolio, besonders krisenfest erweisen sich dabei Investments im geförderten Wohnbau und in gefragten Citylagen. Das Projekt "Harter Straße 96" kombiniert beides.

Eigentümer profitieren von hoher Mieternachfrage, ausgezeichneter Vermietbarkeit und damit regelmäßigen Mieteinnahmen mit langfristig stabiler Rendite. Weitere Benefits sind steuerliche Begünstigungen und Förderungen des Landes.

**BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG GRAZ**



Quelle: Statistik Austria

Graz



# IFA: Stark in Graz

Das Potential der steirischen Landeshauptstadt hat IFA schon früh erkannt. Für private Investorinnen und Investoren hat IFA schon **bereits rund 70 Immobilieninvestments** erfolgreich in Graz realisiert. Neben zahlreichen Bauherrenmodellen auch denkmalgeschützte IFA Prime Investments.

## GEMALTES HAUS/HERZOGSHOF

Die gesamte Fassade zeigt Fresken griechischer und römischer Götter, die 1742 vom Barockmaler Johann Mayer geschaffen wurden. Das historische Gebäude wurde in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt saniert und umgebaut.



♥ 62 Investorinnen und Investoren profitieren von diesem IFA Prime Investment

Herrengasse 3, 8010 Graz

Nutzfläche rd. 4.000 m<sup>2</sup>

Nutzung 15 Wohnungen, 18 Geschäfts- & Büroeinheiten

Investitionssumme rd. 15,7 Mio. Euro

Fertigstellung 2002

## NEUTORGASSE

Ein Gründerzeithaus aus dem 19. Jahrhundert bietet Raum für ein Studentenwohnheim sowie relevante Infrastruktur. Die Sanierung des beeindruckenden Gebäudes berücksichtigte zeitgemäßen Raumbedarf bei gleichzeitigem Erhalt des historischen Bestands.



♥ 112 Investorinnen und Investoren profitieren von diesem IFA Prime Investment

Neutorgasse 46, 8010 Graz

Nutzfläche rd. 11.000 m<sup>2</sup>

Nutzung Studentenwohnheim, Gewerbe, Büros

Investitionssumme rd. 29 Mio. Euro

Fertigstellung 2012

## GREEN PARADISE GRAZ

In herrlicher Lage am Rande des Naturschutzgebiets wurde "Green Paradise Graz" realisiert. Das Gebäudeensemble verbindet einzigartige Architektur mit hohem ökologischen Anspruch.



♥ 114 Investorinnen und Investoren profitieren von diesem IFA Bauherrenmodell & IFA Bauherrenmodell Plus

Straßgangerstraße 380, 8054 Graz

Nutzfläche rd. 10.000 m<sup>2</sup>

Nutzung 139 Wohnungen, 1 Büro, 120 Stellplätze

Investitionssumme rd. 41,2 Mio. Euro

Fertigstellung 2021

## 186 GRAD | WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Auf einem großzügigen Areal, umgeben von Grünflächen, entsteht ein Gebäudeensemble aus acht Häusern im geförderten Wohnbau. Der Baustart erfolgte 2021.



♥ 156 Investorinnen und Investoren profitieren von diesem IFA Bauherrenmodell & IFA Bauherrenmodell Plus

Gradnerstraße 186, 8054 Graz

Nutzfläche rd. 8.000 m<sup>2</sup>

Nutzung 160 Wohnungen, 173 Tiefgaragenplätze

Investitionssumme rd. 43 Mio. Euro

Geplante Fertigstellung 2022

## IDLHOFGASSE 70

In nachgefragter innerstädtische Lage entsteht dieser geförderte Wohnbau. 2021 wurde dieses Investment in wenigen Monaten platziert, im gleichen Jahr starteten auch die Bauarbeiten.



♥ 82 Investorinnen und Investoren profitieren von diesem IFA Bauherrenmodell Plus

Idlhofgasse 70, 8020 Graz

Nutzfläche rd. 6.100 m<sup>2</sup>

Nutzung 89 Wohnungen, 1 Geschäftslokal, 75 Tiefgaragenplätze

Investitionssumme rd. 28,3 Mio. Euro

Geplante Fertigstellung 2023



# Einfach, smart & sicher in Immobilien investieren.

Hoher Vermietungsgrad  
sichert arbeitsfreies  
Zusatz Einkommen



96,9%

96,9 % betrug im Jahr  
2021 der durchschnittliche  
Vermietungsgrad aller IFA Immobilien-  
investments in Bauherrenmodelle.  
Das bringt IFA Investoren nachhaltige Erträge  
und stabile Renditen über Jahrzehnte.

## 2,54 Mrd. Euro

wurden bei uns investiert und werden erfolgreich gemanaged.

## 7.700 Anleger

und Anlegerinnen setzen bei Immobilieninvestments auf uns.

## 486 Projekte

haben wir österreichweit erfolgreich realisiert.

Stand Dezember 2021







